

# TE KOOP



## Pastoriestraat 25, Dalfsen

Vraagprijs € 410.000 K.K.

---

Passie Makelaardij  
0529-850788  
info@passiemakelaardij.nl

Passie   
makelaardij



## > Kenmerken

Perceeloppervlakte  
199m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
121m<sup>2</sup>

Inhoud  
503m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1957



## > Omschrijving

Ruime en levensloopbestendige 2-onder-1-kapwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond, nabij het centrum van Dalfsen!

Aan een levendige locatie, op loopafstand van het gezellige centrum van Dalfsen, staat deze verrassend ruime en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning uit 1957. De woning is in 2009 fors uitgebouwd, waardoor een comfortabele slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn gerealiseerd. Hiermee is de woning levensloopbestendig en geschikt voor diverse woonwensen, zowel nu als in de toekomst.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 121 m<sup>2</sup> (exclusief vliering), een perceel van 199 m<sup>2</sup> en een zonnige tuin op het westen biedt deze woning volop leefruimte en mogelijkheden. Een ideale woning voor een brede doelgroep: van starters en (jonge) gezinnen tot handige klussers en senioren die gelijkvloers en comfortabel willen wonen.

Op het gebied van energiebesparende voorzieningen is de woning door de jaren heen op diverse punten verbeterd. In 2021 is de spouwmuur nageïsoleerd en daarnaast is het dak voorzien van isolatie. In 2009 is de oorspronkelijke houten begane grondvloer volledig verwijderd en vervangen door een geïsoleerde betonvloer, wat zorgt voor extra wooncomfort en een solide basis.

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en HR++ glas (m.u.v. het zolderraampje). Dankzij de getroffen isolatiemaatregelen beschikt de woning over energielabel C. De verwarming en het warme water worden verzorgd middels een cv-ketel. Daarnaast is de elektra op de begane grond vernieuwd.

Tegelijkertijd is dit een woning die op enkele punten wat liefde en modernisering verdient. De basis is degelijk en door de jaren heen goed onderhouden en verbeterd, maar met name de verdieping biedt een nieuwe eigenaar volop kansen om de woning (cosmetisch) naar eigen smaak te vernieuwen en er weer een eigentijds (t)huis van te maken voor een volgende generatie.



Deze woning ligt op een aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Dalfsen. Winkels, horeca, scholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Dalfsen staat bekend om haar prachtige ligging aan de Vecht en de groene omgeving met volop wandel- en fietsmogelijkheden. Natuurgebied Bellingeweer en de nabijgelegen dijken vormen een prachtig decor voor recreatie in de natuur. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: het treinstation ligt op circa 6 minuten fietsen en via de N340 zijn Zwolle en Ommen snel bereikbaar.

Welkom!

Via de ruime hal met originele granitovloer bereik je de meterkast, toiletruimte, de praktische kelder en de woonkamer. De kelder biedt volop ruimte voor het opslaan van proviand, voorraad en andere spullen.

De royale woonkamer is dankzij de uitbouw opvallend ruim en licht. Aan de voorzijde is er ruimte voor een gezellige zithoek, een fijne plek om te ontspannen met veel lichtinval. De uitbouw is perfect voor een grote eettafel, dé plek om uitgebreid te tafelen en gezellig met familie en vrienden samen te komen. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen daarbij voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Voor extra sfeer is er een gashaard aanwezig.

Centraal in de woonkamer bevindt zich de eigentijdse open keuken (2009), uitgevoerd met een gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vriezer en oven.

Vanuit de woonkamer bereik je de slaapkamer op de begane grond, die vervolgens toegang geeft tot de badkamer. Deze badkamer is voorzien van een douchehoek, toilet, wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming. Ook is hier ruimte en aansluiting aanwezig voor het witgoedapparaat. Vanuit de badkamer is tevens weer toegang tot de hal, waardoor een praktische rondloop ontstaat. Door de uitbouw beschikt de begane grond over ruim 70 m<sup>2</sup> woonoppervlak!

Via de trapgang kom je op de overloop van de eerste verdieping. De oorspronkelijke indeling is hier intact gebleven en verkeert nog grotendeels in originele staat, met uitzondering van de vernieuwde beglazing. Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een compacte badkamer met douche en wastafel. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is het balkon bereikbaar.

Daarnaast biedt de vliering, bereikbaar via een luik op de overloop, volop praktische bergruimte voor spullen die niet dagelijks nodig zijn. Er zijn mogelijkheden om een vaste trap naar de vliering te realiseren, waarmee extra gebruikruimte gecreëerd kan worden.

De zonnige achtertuin ligt op het westen en is bereikbaar via een praktische achterom langs de woning. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging voor fietsen, tuinmeubilair en gereedschap.

Daarnaast is aan de achterzijde van de woning, op de begane grond, buitenzonwering aanwezig.

Alle bijzonderheden nog even op een rij:

- Royale uitbouw van ruim 22 m<sup>2</sup> gerealiseerd in 2009
- Levensloopbestendig dankzij slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Totaal 121 m<sup>2</sup> woonoppervlak (exclusief vliering)
- Perceeloppervlak van 199 m<sup>2</sup>
- Zonnige achtertuin op het westen met achterom
- Spouwmuurisolatie (2021), dakisolatie en vloerisolatie aanwezig
- Geïsoleerde betonvloer op de begane grond (geen houten vloer meer op de begane grond)
- Houten kozijnen met dubbel en HR++ glas
- Energietabel C
- Gelegen op loopafstand van het centrum van Dalfsen
- Woning met veel potentie om verder naar eigen smaak te moderniseren.



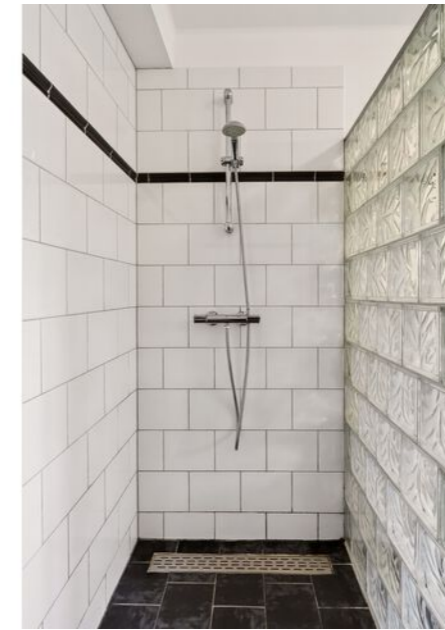
“Kom binnenkijken!”





**Een lichte en royale woonkamer met een prachtige uitbouw, waar ruimte is om samen te eten en te ontspannen.**









**Naast de slaapkamer en  
badkamer op de begane  
grond, bevinden zich op de  
verdieping nog vier  
slaapkamers en een douche.**







**Zonnige achtertuin op het westen met achterom en om de hoek een ruime speeltuin waar kinderen heerlijk kunnen spelen.**





## > Plattegrond

Ontdek de begane grond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

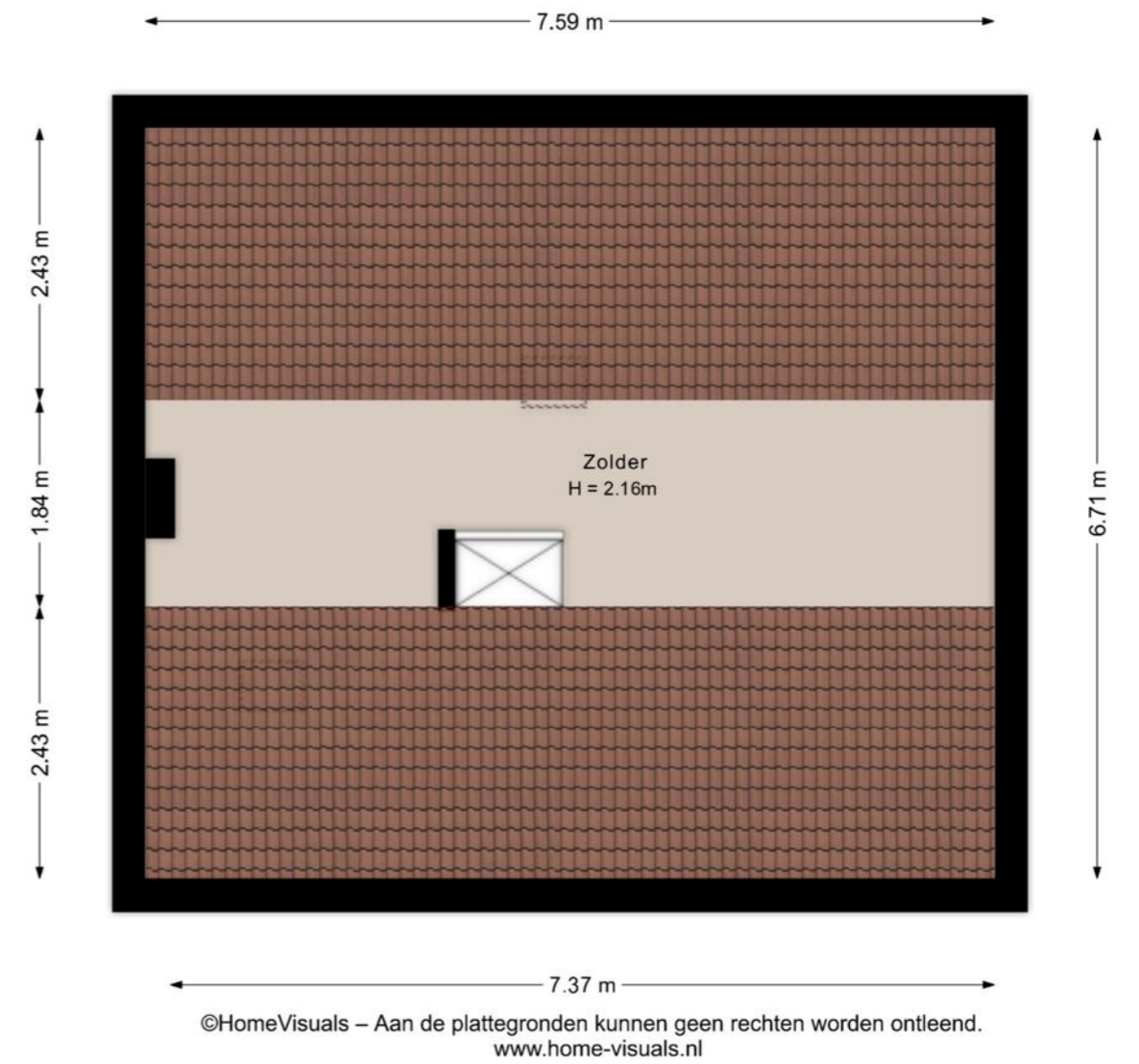
## > Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



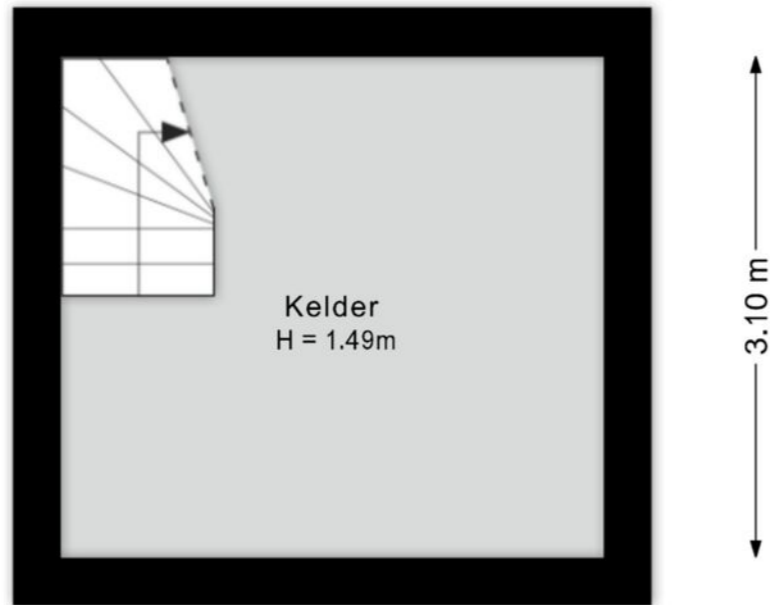
## > Plattegrond

Ontdek de vliering



## > Plattegrond

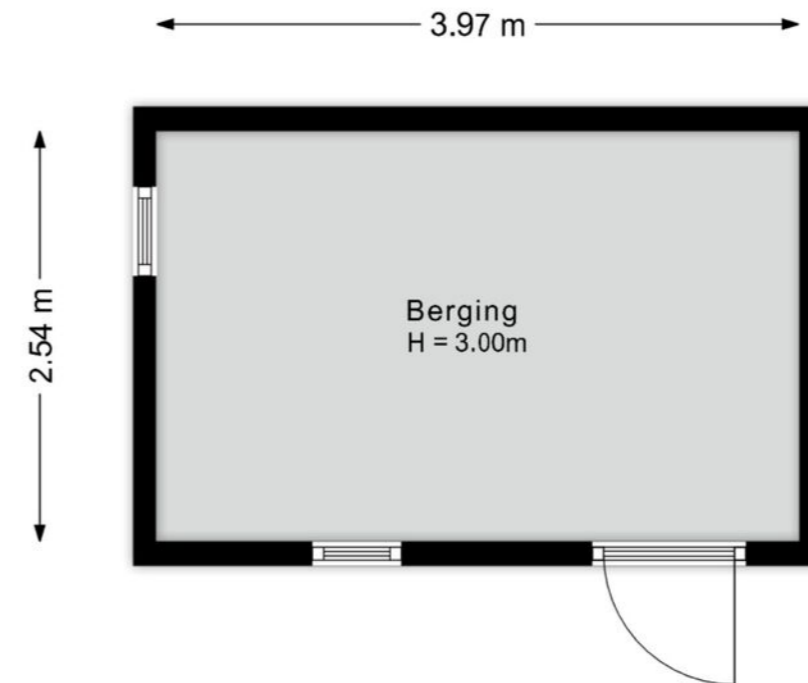
Ontdek de kelder



3.34 m  
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)

## > Plattegrond

Ontdek de berging



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



## > Notities

Belangrijke zaken...  
op een rijtje

## > FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

### 7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

### 8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

### 9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

### 10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact op**

en ik help je verder!

---

Passie Makelaardij  
0529-850788  
info@passiemakelaardij.nl

Passie   
makelaardij